

## マンション建物と居住者の高齢化対策

Reform and Renovation for the Elderly by Condominium Owner's Association and Condominium Aging Owners

キーワード	マンション	居住者	高齢者	バリアフリー
Keyword	condominium	unit-owner	elderly	barrier-free

藤本佳子  
Yoshiko Fujimoto

### I 研究の目的と方法

#### 1. 研究の目的

要介護高齢者の増加と、地方の過疎化、都市の空洞化、核家族化の進行等による高齢者のみの世帯の増加から、介護者不足となり様々な対策が立てられている。現在、元気であると感じており永住の希望も高い高齢者が多く、元気に自宅で生活している高齢者でも、いつ倒れるか分からないという不安を抱えている人が多い。

本研究では、マンションにおける共用部分の改善等の現状把握と高齢者のバリアフリーへの考え方を調査し、安全な住生活を送るにはどのようにすればよいか検討することを目的とする。

#### 2. 研究の方法

##### (1) 研究の対象

調査研究の対象は、①管理組合と②高齢の区分所有者である。一つはNPO関西分譲共同住宅管理組合協議会の全253管理組合会員と区分所有者の中で最年長者である。もう一つは、社団法人高層住宅管理業協会関西支部の管理会社を通じ管理組合と区分所有者の中で最年長の方とした。

##### (2) 研究の方法

調査研究の方法は2種類で、一つは、NPO関西分譲共同住宅管理組合協議会の全253管理組合会員とその管理組合居住者の中で最年長者を対象に、2001年11月19日から12月5日の間、郵送によるアンケート調査である。二つ目は、社団法人高層住宅管理業協会関西支部例会後、管理会社を通じ管理組合と居住者の中で最年長者を対象に2001年12月7日にアンケート票を配布、郵送で回収した。前者は、配布数250票、回収数69票であり、後者には、配布数51票、回収数16票、合計、配布数301票、回収数85票、回収率28%である。

##### (3) 研究の内容

調査研究の内容は以下のとおりである。

##### 1) 管理組合調査

- ・住宅概要、建物の共用部分、管理組合の意見など

##### 2) 高齢区分所有者調査

- ・マンションの住宅概要、専有部分のリフォーム、住生活、社会的サポート、
- ・リバースモーゲージ制度について、物理的な面で困っている点など。

#### 3. 用語の定義

(1) マンション：各住戸が主として分譲方式によって供給される中高層の鉄筋コンクリート造共同住宅をいう。

(2) 高齢者：65歳以上の人をいう。

(3) 共用部分：複数の居住者・賃借人が共同で使用する部分であり、具体的には建物の躯体、共用の玄関・廊下・洗面所・便所・湯沸し場・階段・階段室・エレベーター・電気室・機械室などをいう。

(4) バリアフリー：(バリアは、障壁・障害の意)身体障害者が社会生活を営む上で支障がないように、建物を設計していること。

(5) リバースモーゲージ制度：持ち家に居住の高齢者が、自分の住宅の資産価値を生前の生活費として使うことを正当化しようとする制度をいう。

##### (6) 助成制度の用語

① ケアプラン(介護サービス計画)…ケアマネジャーがメニューを作成すること。

② ホームヘルプ(訪問介護)…在宅サービスのメニューを作成すること。

- ③ 訪問入浴介護…家庭での入浴まで行うサービスのこと。
- ④ 訪問看護…在宅で医療的な介護を受けること。
- ⑤ 訪問リハビリステーション…心身機能の維持・回復を図る目的で在宅で行われる。
- ⑥ デイサービス（通所介護）…施設での日帰り介護のこと。
- ⑦ ショートステイ（短期入所生活〈療養〉介護）…特養や医療機関で短期間滞在すること。
- ⑧ グループホーム（痴呆対応型共同生活）…家庭的な雰囲気が特徴で実施される共同で生活する形態のホーム。
- ⑨ 特定施設入所者生活介護…有料老人ホームなどの入所者が対象で実施される生活介護をいう。
- ⑩ 福祉用具貸与…介護の負担軽減に欠かせないサービスで、福祉用具が貸し出されること。
- ⑪ 住宅改修…在宅での自立が目的で実施される住宅の改修をいう。
- ⑫ 居宅医療管理指導…身体的・精神的状態を医療の視点から把握し指導すること。

#### 4. 既往研究

高齢者の研究は多岐にわたり、リバースモーゲージ制度など高齢者の資産及び高齢者世帯の意識に関しては、根上 彰生氏らが『高齢期の生活とリバースモーゲージ制度に関する調査研究』で明らかにしている。また、小滝 一正氏らが『バリアフリー設計に関する建築関連職種の意識と対応』—公共施設の設計に関する意識と対応の経年変化—のなかで、設計時の問題点は、面積やコストに関するものが多く、公的支援が法基準作成の有無に関わらず必要とされていることが明らかにしている。次に、『高齢者・障害者の住宅改善における問題点』の中で、三国 政勝氏は、今後の課題として少なくとも大規模な設計事務所や施工業者、ハウスメーカーなどよりも地域に密着した設計施工一貫の小規模工務店の方が適合していることを明らかにするなど多くの研究がある。

## II 共用部分の高齢化対応への改善状況

### 1. 住宅概要

最初に、NPO 関西分譲共同住宅管理組合協議会の協力が得られなかったため、詳しい住宅概要を調査内容に入れることができなかったことを断っておきたい。

#### (1) マンションの所在地

調査回答のあったマンションの所在地は、大阪府45件、兵庫県17件、奈良県3件、京都府1件である。

#### (2) 分譲主・施工年

分譲主は51社あり、施行年は、70年代24件、60年代9件、80年代8件、90年代7件と、70年代に建てられたマンションが約50%である。

### 2. 建物の共用部分について

#### (1) スロープ

##### 1) スロープの設置 (図-1)

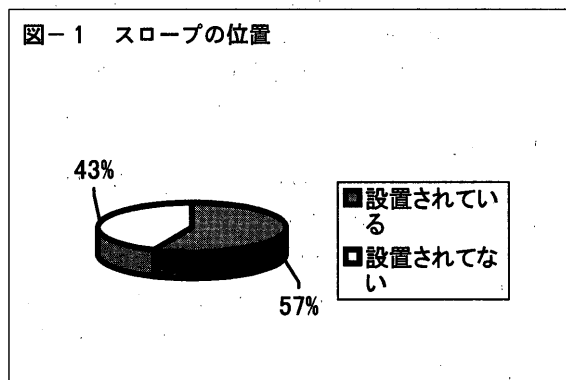
建物の共用部分にスロープを設置している管理組合は47件 (56.7%) で、設置されていないのは36件 (43.3%) とスロープを設置している事例がやや多い。スロープが設置されていると答えたマンションは、70年代に竣工した建物が最も多い。これは、大規模修繕時に住宅改善工事を同時に行ったことが理由として考えられる。また、スロープが設置されていないと答えたマンションは、1991年から2001年に竣工した建物である。

最近竣工したマンションに最も多くスロープが設置されていないという以外な集計結果が得られた。また、スロープの設置は高層マンションに多いことがわかった。

##### 2) スロープの表面処理

スロープの表面は滑らないように処理されているが41件 (87.2%) で処理されていないが6件 (12.8%) と処理されている場合が多い。

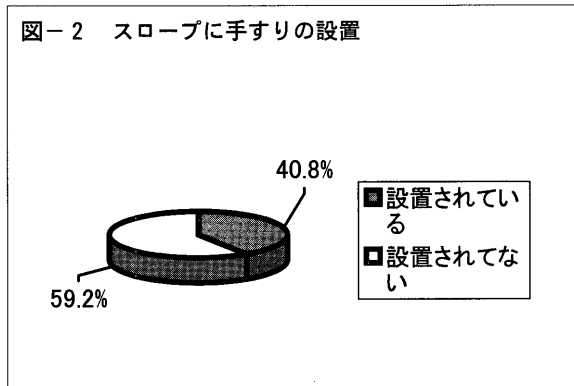
図-1 スロープの位置



3) 手すりの設置 (図-2)

スロープに手すりが設置されているが20件 (40.8%) で、設置されていないが29件 (59.2%) であった。1971年から1980年に竣工したマンションに最も多く手すりが設置されている。また、設置されていないと答えたマンションも、この年代に竣工された建物が最も多かった。スロープに手すりが設置されていると答えたのは高層マンションが多かった。やはり、よく出入りする場所 (出入口) にスロープの設置が最も多かった。

図-2 スロープに手すりの設置

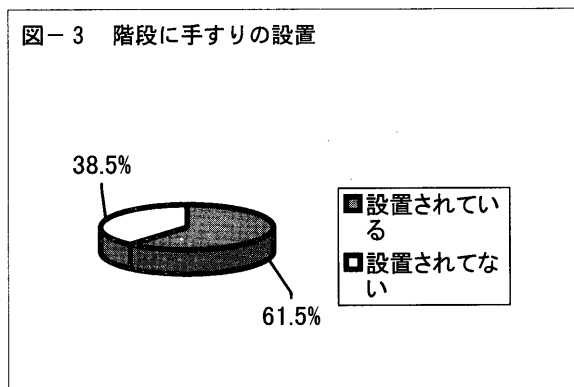


(2) 階段

1) 階段の設置

階段を設置しているが77件 (97.5%) で、エントランスに設置しているところが最も多く21件 (20.8%) であった。次に非常階段15件 (14.9%)、階段室14件 (13.9%)、各階全て9件 (8.9%)、エレベーター11件 (10.9%)、スロープ3件 (3.0%)、集会室2件 (2.0%) であった。

図-3 階段に手すりの設置



2) 階段の手すりの設置 (図-3)

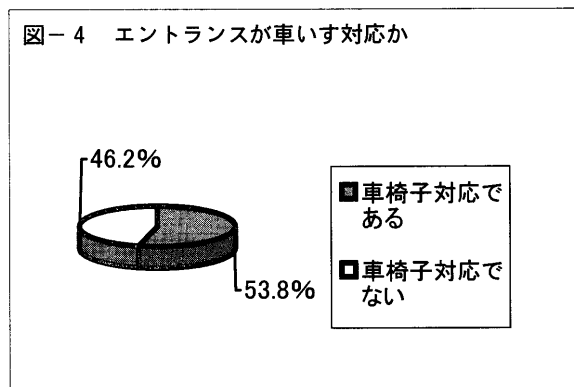
階段に手すりが設置されているが48件 (61.5%) で、設置されていないが30件 (38.5%) と設置しているところが多い。階段に手すりが設置されていると答えたマンションは、1971年から1980年に竣工した建物が最も多かった。また、手すりが設置されていないと答えたマンションが竣工されたのもこの年代が最も多かった。

3) エントランス

① 十分な距離か

マンションのエントランスに十分な距離があるが63件 (81.8%) で、十分な距離がないが14件 (18.2%) であった。十分な距離があると答えたマンションは1971年から1980年に施工されたマンションが最も多かった。現在は土地の価格が高いため、マンションを建設する際に十分な広さを設けることができないのではないかと考えられる。

図-4 エントランスが車いす対応か



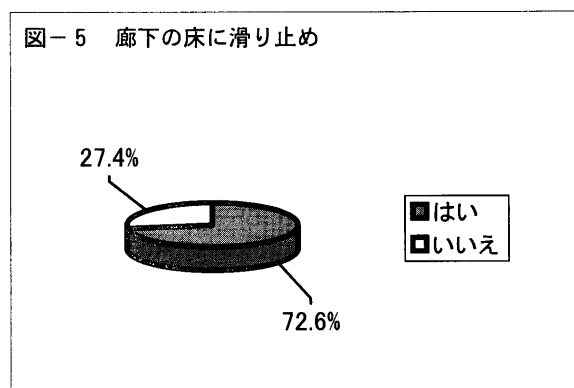
② エントランスが車いす対応か (図-4)

マンションのエントランスが車いす対応であるが43件 (53.8%) で、車いす対応でないが37件 (46.2%) であった。建築後21年から30年のマンションに車いす対応がなされている。大規模修繕時に車椅子対応に共用部分を改善したと考えられる。

4) 廊下 (図-5)

ほとんどのマンションは廊下の床は固い材質で、滑り止めが付いている53件 (72.6%)、付いていない20件 (27.4%) と、滑り止めは3/4のマンションに付いている。共用廊下は、住戸と屋外を結ぶ大事な場所であり、また非常の際の避難通路でもあるため、あらゆる人が安全・容易に通行できるよう滑り止めを付けることが必要である。

図-5 廊下の床に滑り止め



5) 段差解消 (図-6)

構内の段差解消への取り組みがされているが39件 (48.8%) で、取り組みがされていないが41件 (51.2%) であった。80年代のマンションにおいて段差解消への取り組みがされているのがある。

6) エレベーター

①エレベーターの設置

建物の共用部分にエレベーターを設置しているが68件 (81.8%) で、設置していないが16件 (18.2%) であった。高層マンションは設置が義務付けられている。

②エレベーターボタンの光り具合 (図-7)

図-6 段差解消への取り組み

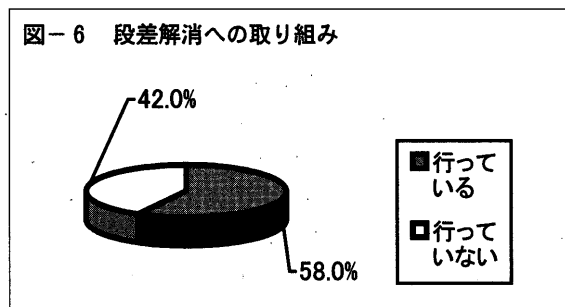


図-7 エレベーターのボタン

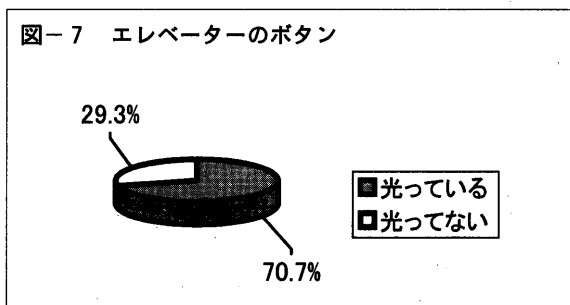
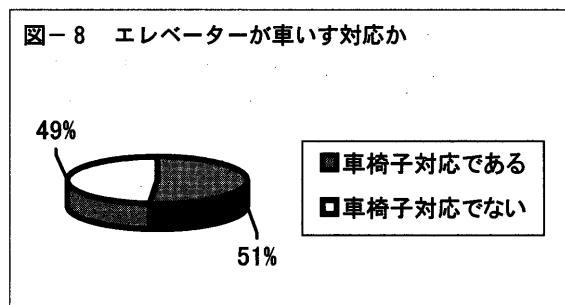


図-8 エレベーターが車いす対応か



エレベーターのボタンが目立つように光っているが46件 (70.7%) で、目立つように光っていないが19件 (29.3%) と、ボタンを見つけやすいようになっているのが7割と多い。

③エレベーターが車いす対応か (図-8)

エレベーターが車いす対応であるが35件 (51.5%) で、車いす対応でないが33件 (48.5%) であった。建築年の古い建物のエレベーターは車いす対応でないものが多かった。

7) 集会室

集会室を保有しているが47件 (58.0%) で、34件 (42.0%) であった。集会室をもつ上で困難な点があるが8件 (16.3%)、困難な点がないが41件 (83.7%) であった。困難な理由は、集会室を設置するスペースがないことである。

3. 共用部分のバリアフリーへの管理組合の意見

自由回答として62件の意見があった。それを以下のように7分類した。

表3-1 共用部分のバリアフリーについて管理組合の意見

1. 今後の検討課題である	22件 (35.5%)
2. バリアフリーには限度があり難しい	11件 (17.7%)
3. マンション内でバリアフリー化への要望あり	10件 (16.1%)
4. バリアフリーの必要性を感じていない	9件 (14.5%)
5. その他	5件 (8.1%)
6. 問題が生じていない	3件 (4.8%)
7. 近々バリアフリー化する予定	2件 (3.2%)

4. まとめ

共用部分のバリアフリー化について、未だに実行できずに今後の検討課題となっているマンションは少なくなかった。費用 (予算)、建物構造、スペースのことで、法律上に関して問題を抱えているからではないかと考えられる。バリアフリー化へは、安価で工事ができるよう助成制度の充実、アドバイスや情報の提供、居住者のニーズの配慮など条件整備を整えれば、より進展していくであろう。

### Ⅲ 専有部分の高齢化対応のリフォームに対する意識

#### 1. 調査対象者の概要

70歳以上の方が37件（48.7%）で最も多かった。次に、60歳未満が15件（19.7%）、65歳以上70歳未満が14件（18.5%）、60歳以上65歳未満が10件（13.2%）の順に多かった。

回答者の性別は、男性が49人（64.4%）、女性が29人（35.6%）と男性の方が多い。家族形態は、1人暮らしの方が43件（75.4%）で最も多く、家族数2人が12件（21.0%）、家族数3人が2件（3.6%）の順に多かった。

次に、同居している家族の世代は、1世帯が63件（91.3%）で最も多かった。次に、2世帯が5件（7.3%）、3世帯が1件（1.5%）の順に多かった。調査回答者の平均居住年数は30年であった。回答者79人の内1人が賃借人であり、残りの回答者78人は、区分所有者であった。

#### 2. 調査対象住戸の概要

建築年数は、80年代建築のマンションが39件（45.9%）と最も多かった。次に、70年代が17件（20.0%）で、1991年から2001年が13件（15.3%）、60年代が8件（9.4%）であった。高層は55件（64.7%）、中層は21件（24.7%）と70年代の高層が多い。住戸専有床面積は、60㎡から70㎡未満が21件（24.7%）と最も多く、50㎡から60㎡未満、70㎡から

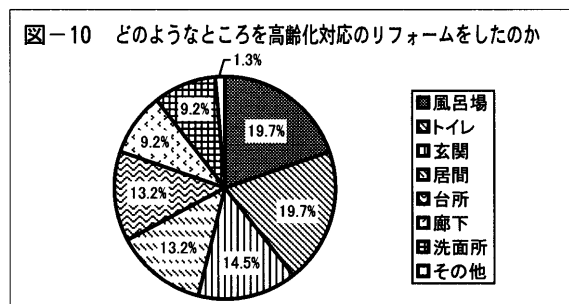
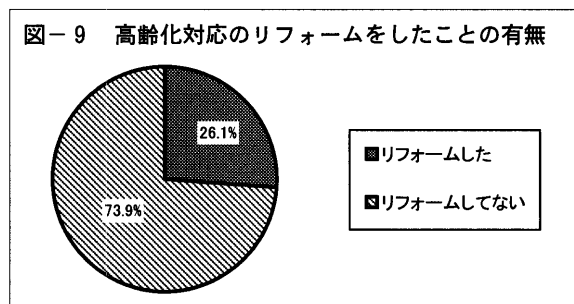
80㎡未満、80㎡から90㎡未が各々11件（12.9%）である。間取りのタイプは、3LDKが5件（41.2%）、3DKが24件（28.2%）の順に多い。管理費は月額6000円から7000円未満と、8000円から9000円未満に集中している。また修繕積立金は各マンションさまざま、月額5000円から10000円未満が多く、最低額300円、最高額26,000円という回答もあった。

#### 3. 高齢化対応のリフォームについて

##### (1) 高齢化対応のマンションか否か

現在住むマンションは高齢化対応であると答えたのが6件（8.4%）で、高齢化対応でないと答えたのが70件（91.6%）と、高齢化対応でないマンションが多い。リフォームとなると費用の問題や建物構造上、高齢化対応へのリフォームが難しいのではないかと考えられる。

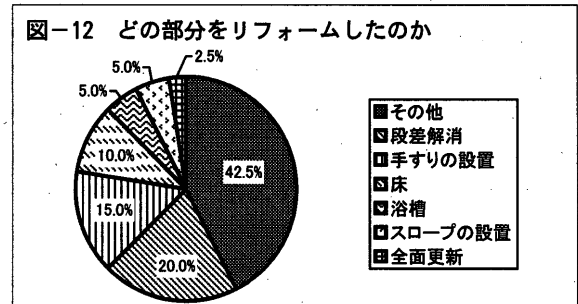
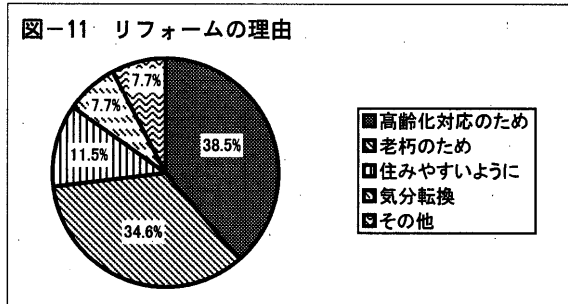
##### (4) 高齢化対応のリフォームをしたことの有無とその場所（図-9、図-10）



入居後、高齢化対応のリフォームをしたことがあると答えたのが19件（26.1%）で、リフォームしたことがないと答えたのが54件（73.9%）と、3/4はそのリフォームを実施したことがない。

高齢化対応のリフォームした場所で最も多かったのは、風呂場・トイレが15件（19.7%）、玄関11件（14.5%）、居間10件（13.2%）の順に多い。約26年前に建てられたマンションのリフォームが最も多い。風呂場・トイレ・玄関・居間・台所・廊下・洗面所のリフォームをしたのは70歳以上の人が多かった。入居年数が10年程の人は高齢化に対応するよう住戸のリフォームしたことがないと答えた人が多い。

(5) リフォームの理由 (図-11、図-12)



リフォームした理由で最も多かった高齢化対応のための10件(38.5%)で、次に老朽のため9件(34.6%)であった。少しでも楽に高齢期の生活を送るためであろう。

その他の項目が最も多く17件(42.5%)で、「水洗を簡単に操作するため」、「間仕切りをとるため」等のリフォーム内容があった。次に段差解消8件(20.0%)、手すりの取り付け6件(15.0%)であった。段差解消・スロープの設置・手すりの設置・全面更新等のリフォームをしたのは、70歳以上の人が多かった。

(6) 高齢期に対応するようリフォーム予定の有無

高齢期に対応するようリフォームする予定があると答えたのが7件(12.4%)で、リフォームの予定がないと答えたのが49件(87.6%)と 予定がない人が圧倒的に多い。高齢期に対応するようリフォーム予定がない人は、築20年から30年のマンションで、入居年数が20年~30年で70歳以上の人であった。これは、現在住むマンションに、あまり不自由を感じてないか、それともリフォームしたくても費用の面で問題を抱えているか、明らかではない。

(5) 高齢期に対応するようリフォームを希望しているところ

リフォームを希望している所で最も多かった所が台所で9件(22.0%)、次にトイレ7件(17.1%)、風呂場6件(14.6%)、その他・居間・玄関・洗面所が4件(9.8%)、廊下が3件(7.3%)の順に多かった。その他の項目については、「照明器具」という回答があった。高齢者では若年者に比較して、天井付きの器具等は、電球取替えも安全性などの観点から困難であると考えられる。

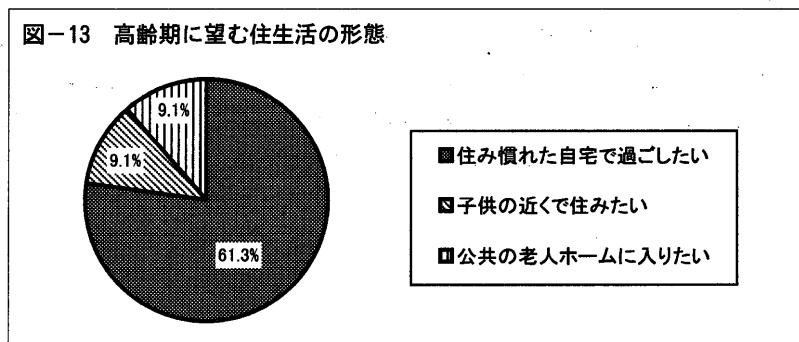
(6) リフォームを希望する理由

リフォームを希望する最も多い理由は、全体に住みやすくするため4件(36.4%)であった。次に、身体が不自由になった時のため3件(27.3%)、部屋自体が老朽化しているため2件(18.2%)、安全に生活したいため・その他1件(9.1%)であった。その他の項目については、最新式の器具に取り換えたいという回答があった。

IV住生活について

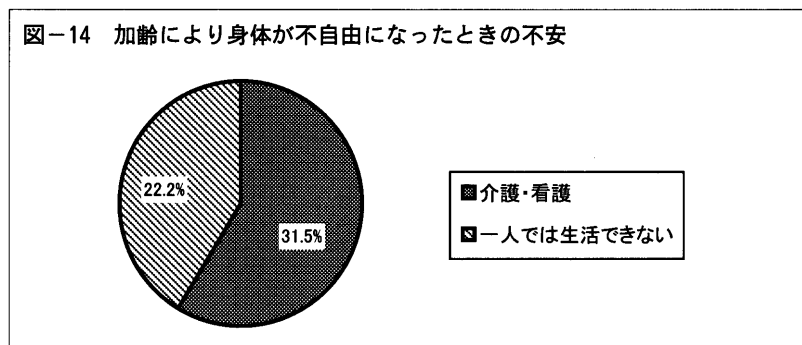
1. 高齢期に望む住生活の形態(図-13)

高齢期にとりたいたいと考える住生活の形態は、できるだけ住み慣れた自宅で過ごしたいが最も多く57件(61.3%)であった。次に、子供の近くに住みたい15件(16.1%)、公共の老人ホームに入りたい7件(7.5%)の順に多かった。



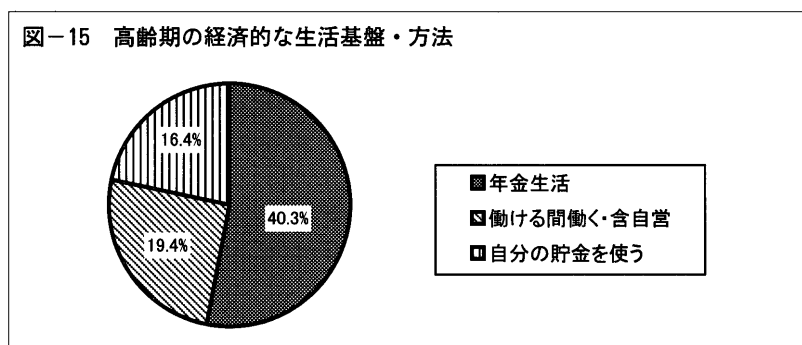
2. 加齢により身体が不自由になったときの不安 (図-14)

加齢により身体が不自由になったとき不安を感じることは、介護や看護17件 (31.5%)で最も多く、一人では生活できない不安12件 (22.2%)であった。体力の低下に不安を感じている人が多いことがわかる。



3. 高齢期の経済的な生活基盤・方法 (図-15)

高齢期の経済的な生活基盤・方法は年金生活をするが54件 (40.3%)と最も多く、クロス集計結果より、60歳以上の男性で1世帯の人が、年金生活を高齢期の経済的な生活基盤と方法であると回答している。働ける間働く・含自営26件 (19.4%) 自分の貯金を使う 22件 (16.4%) の順に多かった。資産、子供の世話というのは若干であった。2010年には3人で1人の高齢者を扶養するという超高齢社会の到来が予測され、年金の支給額は下がり医療負担の割合が上がるなど厳しい状況になりつつあることから複数の生活基盤の方法が重要となると考えられる。



V 社会的サポートについて

1. サービスについて

(1) 知っているサービスはあるか。

1) 在宅サービス

高齢者や障害者の居宅に訪問し、食事介助や入浴介助、清拭などの身体介助や介護相談を行う訪問介護が63件 (30.7%)で最も多く、次に高齢者や障害者の居宅に訪問し、入浴車などで浴槽を提供して入浴サービスを行う訪問入浴介護が56件 (27.3%)、看護婦や保健婦などが家庭を訪問する訪問看護が52件 (25.4%)、訪問リハビリテーションが23件 (11.2%)、医師や歯科医師、薬剤師などの指導、助言による居宅医療養管理指導が11件 (5.4%)であった。高齢者の自立と社会参加を促進するためには、高齢者が生まれ育った地域や家庭で安心して生活が送れるよう、高齢の状況等に応じた各種の福祉サービスの提供が確保されることが不可欠である。このため、家庭及び地域での自立した生活を可能にするため、きめ細やかな高齢者に対する福祉施策を展開していく必要がある。

2) 通所サービス

介護を要する高齢者や障害者をバスなどで送迎し、施設において生活指導や食事、入浴サービスなどを提供する通所看護 (デイサービス) 56件 (65.9%)、次に介護を要する高齢者などに対し、施設においてリハビリ、食事、

入浴サービスなどを提供する通所リハビリテーション（デイケア）29件（34.1%）であった。

### 3) 施設サービス

寝たきりか痴呆で常時介護が必要、居宅での介護が困難な65歳以上の人への特別養護老人ホーム58件（27.4%）と最も多く、次に特別養護老人ホームなどの入居要件を備えていないが、より多様なサービスを求めていることがわかる。高齢者を対象とする民間施設である有料老人ホーム52件（24.5%）、疾病、負傷等により、寝たきりの状態にある老人に対し介護、機能訓練等の医療や日常生活上の世話をを行う老人保健施設30件（14.2%）、自炊ができない程度の身体機能の低下等が認められ又は高齢などのため独立して生活するには不安が認められる60歳以上の人を対象としたケアハウス29件（13.7%）、短期入所利用介護26件（12.3%）、介護利用型医療施設17件（8.0%）であった。居宅において介護を受けることが困難な高齢者の福祉の増進を図るため、特別養護老人ホーム等の整備を促進する必要がある。

### 4) 施設入所サービス

介護老人福祉施設44件（52.4%）と最も多く、介護老人保健施設24件（28.6%）、介護利用型医療施設16件（19.0%）の順にサービスが衆知されている。

#### (2) サービスへの関心度

在宅サービスについて、関心度が高いと答えたのが10件（15.0%）、どちらでもないと答えたのが40件（59.8%）、関心度が低いと答えたのが17件（25.2%）であった。

次に、通所サービスについて、関心度が高いと答えたのが14件（23.0%）、どちらでもないと答えたのが33件（54.0%）、関心度が低いと答えたのが14件（23.0%）であった。

次に、施設サービスについて、関心度が高いと答えたのが10件（14.5%）、どちらでもないと答えたのが41件（59.4%）、関心度が低いと答えたのが18件（26.1%）であった。

最後に、施設入所サービスについて、関心度が高いと答えたのが12件（22.2%）、どちらでもないと答えたのが32件（59.2%）、関心度が低いと答えたのが10件（18.6%）であった。

マンション内では総じてサービスへの関心度が低いといえる。

#### (3) サービスの利用

先ず在宅サービスについて、身近にあった場合利用したいと答えたのが34件（53.1%）、どちらでもないと答えたのが24件（37.5%）、利用したくないと答えたのが6件（9.4%）であった。次に、通所サービスについて、身近にあった場合利用したいと答えたのが34件（54.9%）、どちらでもないと答えたのが23件（37.2%）、利用したくないと答えたのが5件（7.9%）であった。さらに、施設サービスについて、身近にあった場合利用したいと答えたのが24件（43.6%）、どちらでもないと答えたのが25件（45.4%）、利用したくないと答えたのが6件（11.0%）であった。最後に、施設入所サービスについて、利用したいと答えたのが24件（43.6%）、どちらでもないと答えたのが25件（45.4%）、利用したくないと答えたのが6件（11.0%）であった。

居住者にとって、サービスの内容を十分に理解できていないように感じられる。今後は広報活動等に力を入れる必要があり、高齢時により多くの人々が、これらのサービスを利用できることが望ましい。

## 2. 介護保険制度における住宅改修について

介護保険による居宅支援住宅改修費の給付制度を知っていると答えたのが38件（51.3%）で、知らないと答えたのが36件（48.7%）であった。制度を知らない人が半数弱存在し、これをなくすために情報提供が必要と考えられる。

その関心度について、介護保険による居宅支援住宅改修費の給付制度について、関心度が高いと答えたのが8件（14.8%）、どちらでもないと答えたのが31件（57.5%）、関心度が低いと答えたのが15件（27.7%）であった。

給付制度の利用については、介護保険による居宅支援住宅改修の給付制度が身近にあった場合、利用したい人が35件（61.4%）、どちらでもないと答えた人が17件（29.8%）、利用したくないと答えた人が5件（8.8%）であった。

今後は広報活動等に力を入れる必要があり、高齢時により多くの人々が、これらのサービスを利用できるようにすることが望ましいと考える。

居宅支援住宅改修費とは、手すりの取り付け、床段差解消等の一定の住宅改修をした場合に行われる保険給付の



ことである。介護保険制度の住宅改修費の支給は、対象となる工事にかかった費用のうち20万円を上限として、その9割を保険から給付となる。

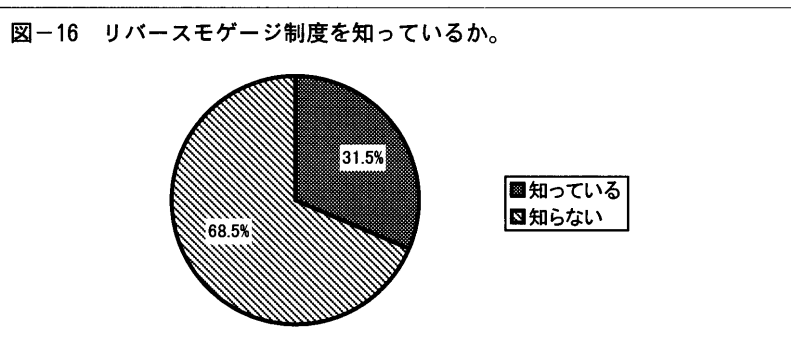
### 3. 福祉用具について

次の福祉用具についてのみ対象となる。腰掛便座、特殊尿機、入浴補助用具、簡易浴槽、移動用リフトのつり具の部分である。介護保険制度の福祉用具購入費の支給は、対象となる福祉用具について1年間に10万円につき、その購入費の9割を給付する。

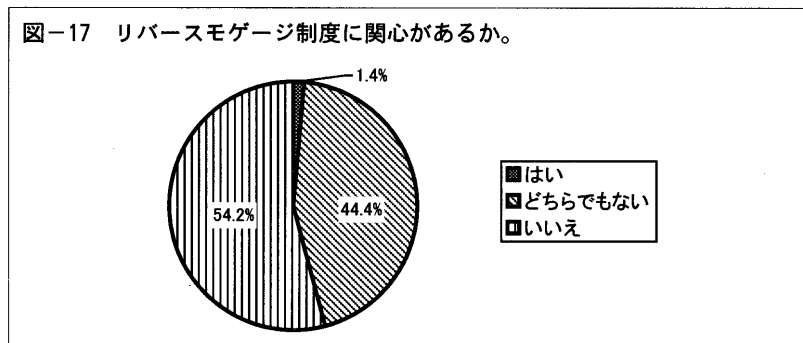
福祉用具の購入費の給付制度を知っていると答えた人が28件(38.8%)で、知らないと答えた人が44件(61.2%)であった。その関心度について、福祉用具の購入費の給付制度について関心度が高いと答えた人が5件(9.3%)、どちらでもないと答えた人が32件(59.2%)、関心度が低いと答えた人が17件(31.5%)である。6割の人が、関心があるかないかどちらともいえないと回答し、マンションでは関心度が低いといえる。

次に、福祉用具の購入費の給付制度を利用したいと答えた人が32件(59.2%)、どちらでもない14件(26.0%)、利用したくないと答えた人が8件(14.8%)であった。利用したいと答えた人は、現在身体的に不安がある人で、利用したくないと答えた人は、現在身体が元気である人であった。今後は広報活動等に力を入れる必要があり、高齢時により多くの人が、これらのサービスを利用できることが望ましい。

## VI リバースモーゲージ制度への意見 (図-16、図-17、図-18)

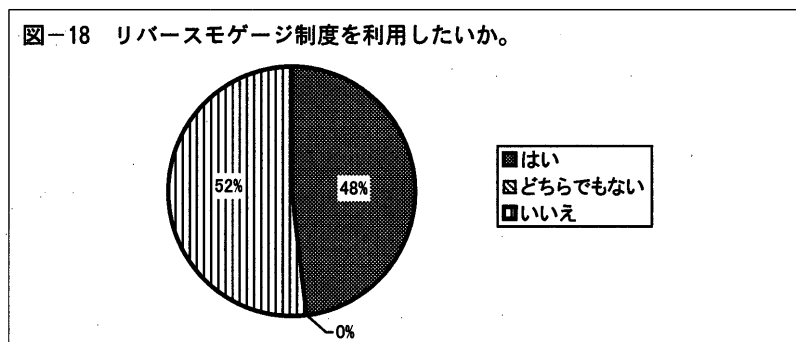


リバースモーゲージ制度とは、住宅などの資産はあっても現金収入が少なく、生活費や福祉サービス費用が賄えない高齢者が、自分の保有資産を担保にして住み続けながら資金の提供を受け、生活費や福祉サービス費用に充当することができることである。リバースモーゲージ制度を知っていると答えた人が24件(31.5%)、知らないと答えた人が52件(68.5%)であった。リバースモーゲージ制度を知らないと答えた人が非常に多い。



次に、その関心度について、リバースモーゲージ制度について関心度が高いと答えた人が1件(1.4%)、どちらでもないと答えた人が32件(44.4%)、関心度が低いと答えた人が39件(54.2%)であった。マンション内では関心度が低いというより、知らない人が多いといえる。その利用について、リバースモーゲージ制度を利用したいと答えた人が16件(22.5%)、どちらでもないと答えた人が38件、利用したくないと答えた人が17件(24.0%)であった。

リバースモーゲージ制度をよく理解していない人が多いため、「どちらでもない」という結果が多くなったと考えられる。「問題点として挙げられることは、先ず、地価の下落のリスク、バブル崩壊後土地価格が下がり続けたため



に担保不足が予想される。次に長命に伴うリスク、予想以上に長生きしたことにより、融資が膨らみ担保不足となることが考えられる。今後高齢居住者に対してリバースモーゲージ制度を採用している自治体の広報とその長所と仕組みを明確に把握できるような情報提供が必要である。

## Ⅶ 高齢期における住戸内の物理的な不安

### 1. 台所について

加齢により身体が不自由になった時、現在の台所に不安を感じると答えた人が30件（40.0%）で、不安を感じないと答えた人が45件（60.0%）であった。その不安の理由は、調理台が高く、立作業に不自由が最も多く12件（36.4%）であった。次にその他の項目が多く7件（21.2%）で「力を必要とする器具の取り扱い」、「身近に世話をしてくれる人がいない。」等の回答があった。台所の工夫としては、移動距離が少なく、同じ高さで料理できる配置に心がける。水洗器具はバルブ式でなく、レバー式にして使いやすくし、床材は水など拭き取りやすく、滑りにくい物を使うなどが考えられる。

### 2. トイレについて

加齢により身体が不自由になった時、現在のトイレに不安があると答えた人が26件（34.7%）で、不安がないと答えた人が49件（65.3%）であった。不安の理由として、手すりが必要と答えた人が8件（29.6%）と最も多く、次にスペースが狭い7件（25.9%）、その他6件（22.2%）で「トイレまで一人で行けるかという不安」等の回答があった。（マンションの場合は殆ど洋式トイレであるが、トイレ内に手すりを付けて立ち上がりの負担を軽くする必要があろう。

### 3. 風呂場について

風呂場について不安があると回答した人がトイレ、台所より多く46件（63.7%）である。この理由として、風呂場での事故が一番多いのは滑りやすいためである。不安の内容は、浴槽の縁が高いと答えた人が18件（33.3%）で最も多く、次に手すりが必要12件（22.2%）であった。風呂場・脱衣室には、手すりを付けて立ち上がりの負担を軽くしたり、転倒を防止する必要がある。可能であるなら、浴槽はまたぎやすく、出入りが楽な半戸埋め込み式にするとうい。

## Ⅷ. 高齢者が望む住生活

その他が最も多く23件（33.8%）となったのは、「静かな空気の良い所で暮らしたい」であり、「具体策の検討が不可能」、「趣味などが楽しめるスペースがあること」、「自己の精神力を鍛えるべき」等と回答がバラついている。次に多いのが若い人達を含む、地域住民同士の交流がしやすい環境作り12件（17.6%）バリアフリー化したい11件（16.2%）であった。

## IX. まとめ

### 1. マンションの共用部分

スロープについて、よく出入りする場所にスロープの設置が多かった。高齢になると筋力も衰え、ささいな段差でつまづき、大きな傷となりやすいので、スロープの設置は高齢者に必要なことである。

また、手すりの設置は高齢者に欠かせないものであるにもかかわらず、意外にも手すりが付いていないマンションが多かった。今後手すりが付けられることが望まれる。

次に、エントランスについて、30年ほど前に建築されたマンションのエントランスには、車いすが入るように十分な距離があるマンションが多かったが、近年ではマンションのエントランスに十分な距離がないところが多かったのは、現在は土地の価格が高いためマンションを建設する際に十分なスペースを設けることができなかったと考えられる。

最後に、エレベーターについて、中層マンションでのエレベーターの設置が少なかったが、高齢になると筋力も衰えささいな段差でつまづき、大きな傷となりやすいので、エレベーターの設置が緊急的課題となる。

### 2. マンションの専有部分と高齢居住者

#### (1) リフォームについて

多くの居住者が、現在住んでいるマンションは高齢者対応でないと感じていることがわかった。入居後、リフォームをしたことのある居住者も少なかった。やはり、費用面で問題を抱えていることが明らかになった。

#### (2) 住生活について

高齢者が望む住生活の形態は、できるだけ住み慣れた自宅で過ごしたいが多かった。加齢により身体が不自由になった時の不安面では、介護・看護・一人で生活できない・体力に不安を感じていることがわかった。少子高齢化が進む中で、老後に不安を感じる人の割合が高まっている。今後ますます増えると思われる元気で経済的にも余裕のある高齢者は、楽しみを中心とした消費支出を伸ばしていく可能性があると考えられる。また、高齢者が、インターネットを通じて、社会とつながりを保ち、豊かで楽しい日々を過ごすことができるような生活環境の整備が望まれる。

#### (3) 社会的サポート

在宅サービス・通所サービス・施設サービス・施設入所サービスなどに関する関心度は低かった。介護保険制度における住宅改修について居宅支援改修費の給付精度を知っている人は福祉サービスに比べ多かった。居宅支援改修費の給付制度を利用したいと考える人は少なかった。また関心度も低かった。福祉用具の購入費の給付制度について、このような制度を知らない人が多かった。福祉用具購入費の給付制度のマンションでの関心度も低かった。

#### (4) リバースモーゲージ制度

リバースモーゲージ制度を知らない人が多かった。マンション内での関心度も低かった。またリバースモーゲージ制度があれば利用したいかという質問に対して、どちらでもないと答えた人が最も多かった。リバースモーゲージ制度をよく理解していない人が多いため、「どちらでもない」という結果が多くなったのではないだろうか。「利用したくない」の結果からいえることは、リバースモーゲージ制度に問題点があるからではないだろうか。問題点としてあげられることはまず、地下の下落のリスク。バブル崩壊後土地の価格は下がり続け、担保負担となるケースが予想される。次に長寿に伴うリスク。思った以上に長生きしたことにより、融資が膨らみ担保不足となることも考えられる。

#### (5) 物理的な面について

加齢により身体が不自由になったとき、現在の風呂場に不安があると答えた人が最も多かった。不安の理由としては、浴槽の縁が高い、手すりが無い等であった。

#### (6) 高齢者が望む住生活

「静かな空気の良いところで暮らしたい」、「自己の精神力をきたえる」、「趣味などが楽しめるスペースがあること」等の意見があった。次に、「若い人達を含む地域住民同士の交流がしやすい環境づくり」という意見があった。

## X. 今後の課題

### 1. 管理組合に対して

建物の共用部分のスロープの設置については、車椅子ですれ違えるように、また勾配もゆるいものにするよ。今後このようなことを踏まえた上で、スロープの設置が必要となる。エレベーターの設置されているマンションでは、通常、エレベーターを使用し、共用階段は非常階段として使用する意識が強いのではないだろうか。ただし非常の際は、子供から高齢者まで全ての人が対象となるため、安全設備を十分に備えておく必要がある。共用廊下は、住戸と屋外を結ぶ大事な場所である。また非常の際の避難通路でもあるため、あらゆる人が安全・容易に通行できるようにしておく必要がある。

### 2. 区分所有者に対して

住生活についても高齢者は介護の面や経済面等で不安が多い。高齢者が自立し社会参加するためには安定した生活を確保することが重要であり、そのためには経済的な基盤となる就業につくことが必要となる。このため、高齢者の適性と能力に応じた職業能力の開発及び向上を図るとともに、高齢者がその技能と経験を生かして活動できる社会の実現を推進していく必要がある。

福祉サービスについては高齢者の自立と社会参加を促進するために、高齢者が生まれ育った地域や家庭で安心して生活が送れるよう、高齢の状況に応じた各種の福祉サービスが確保されることが不可欠である。

このため、家庭及び地域での自立した生活を可能にするため、在宅福祉サービスを充実し、多種多様化する高齢者のニーズに答えるため、きめ細やかな高齢者に対する福祉施策を展開していく必要がある。

また、施設サービスの充実面からは、整備の促進や居宅において介護を受けることが困難な高齢者の福祉の増進を図るため、特別養護老人ホーム等の整備を促進する必要がある。

物理的な面についてはバリアフリー化に当たって高齢者の身体状況に合わせた総合的なアドバイスを行うことができるような体制を整備、充実させることが必要である。

今後の課題としては、高齢者を含む世帯の住宅改善を支援する住情報のあり方と、こうした世帯に対する積極的支援策のあり方を検討する必要がある。

## 謝 辞

なお、本調査にご協力いただきましたNPO関西分譲共同住宅管理組合協議会の全253管理組合会員と高齢区分所有者の皆様、および社団法人高層住宅管理業協会関西支部会員の管理会社の方々とその管理組合と高齢区分所有者の方々に感謝いたします。

参考文献

1. 日本建築学会「建築学辞典」彰国社 pp16～21 (1994.1)
2. 福祉委員会「セミナー介護福祉」ミネルヴァ書房 pp31～51 (1995.4)
3. 医療企画研究会「かしこい在宅サービスの選び方」日本医療企画 (2000.5)
4. 高橋佳子・高橋儀平「高齢者のすまい」有斐閣 (1993.10)
5. 高齢社会とまちづくり研究会「都市と高齢者」大成出版社 (1994.7)
6. 藤本佳子「マンションの高齢化のためのリフォーム実態と意識」日本家政学会第24回関西支部研究発表会要旨集 pp22 (2001.11)
7. 藤本佳子「マンションの高齢化と居住者の高齢化」シンポジウム、高齢者が生活しやすい環境作りに関する研究」日本家政学会第24回関西支部研究発表会要旨集 pp7 (2001.11)
8. 藤本佳子「一戸建てとマンション等の専有部分のリフォームに関する研究」金蘭短期大学研究誌 第33号 pp1～7 (2002.12)
9. 藤本佳子・西村一朗 他「高齢者が生活しやすい環境作りに関する研究—家政学各分野の学際的研究—」科学研究成果報告書 pp57～76 (2003.3)
10. 日本マンション学会九州支部「マンションの居住者と建物の高齢化対策」日本マンション学会大会(福岡)九州支部主催ミニシンポジウム資料集 (2003.4)
11. 藤本佳子「コミュニティ形成を目的としたバリアフリーマンションにおける高齢期の住生活に対する居住者調査」日本家政学会大会研究発表要旨集 pp53 (2003.5)
12. 藤本佳子「マンションにおけるリフォーム実態とニーズ」日本建築学会近畿支部研究報告集第43号計画系 pp781～784 (2003.6)
13. 藤本佳子「マンションにおける高齢化の現状とリフォームニーズ」第19回日本建築学会建築生産シンポジウム論文集、pp127～132 (2003.7)
14. 藤本佳子「マンションコミュニティと高齢対応へのリフォーム意識」日本建築学会2003年度大会(東海)学術講演梗概集 F-1, pp1357～1358 (2003.9)